Nájemní smlouva

[redacted]

uzavřená dle § 2201 a násl. z. č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

I.
Smluvní strany

Ústav organické chemie a biochemie AV ČR, v. v. i.
se sídlem: Flemingovo nám. 2, 166 10 Praha 6
IČ: 61388963
DIČ: CZ61388963
zastoupený: RNDr. PhDr. Zdeňkem Hostomským, CSc., ředitelem
(jako pronajímatel)

a

DIANA Biotechnologies, s.r.o.
se sídlem: Nad Safinou II 366, 252 50 Vestec
IČ: 07281218
zastoupená: Václavem Navrátilem, jednatelem
(jako nájemce)

se dohodly takto:

II.
Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy bez č. p., nacházející se na pozemku parc. č. 638/2 (budova B), obojí katastrální území Dejvice, obec Praha, zapsáno na LV č. 8154, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen **„Nemovitost"**). Nemovitost je umístěna na adrese Praha 6, Flemingovo náměstí 2.

2. Pronajímatel je právnickou osobou zřízenou dle zákona č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích, v platném znění.

III.
Předmět a účel smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je závazek pronajímatele přenechat nájemci k užívání prostory umístěné v Nemovitosti a závazek nájemce platit pronajímateli za pronajaté prostory níže sjednané nájemné.

2. Pronajímatel pronajímá nájemci prostory pro komerční účely, konkrétně k provozování hlavní činnosti nájemce, kterou je vývoj produktů a služeb pro in vitro diagnostiku a environmentální analytiku, projekty a poskytování služeb v oblasti hledání biologicky účinných látek pomocí testování knihoven chemických látek a vlastní projekty a poskytování služeb v oblasti vývoje léčiv, včetně jejich optimalizace a farmakologické charakterizace a příprava projektů pro vstup do klinického testování.

3. Specifikace prostor pronajímaných dle této smlouvy:

místnost č. [redacted] nacházející se v Nemovitosti, vyhodnocovací pracoviště, o celkové rozloze [redacted] a místnost č. [redacted] nacházející se v Nemovitosti, [redacted] o celkové rozloze [redacted], přičemž z těchto prostor (z celkové plochy [redacted]) bude nájemce využívat [redacted] plochy, tj. [redacted] (jedná se o sdílené prostory mezi zaměstnanci pronajímatele a nájemce).

Celková plocha pronajímaných prostor užívaných nájemcem dle této smlouvy je [redacted]

Umístění pronajímaných prostor je vyznačeno v plánku, k [redacted] Zaměstnanci nájemce budou dále přiměřeně využívat společné prostory, tj. sociální zařízení a chodby. Ostatní společné prostory zaměstnanci nájemce využívat nebudou.

4. Nájemce je oprávněn užívat předmětné prostory pouze v souladu s jejich stavebním určením a v souladu s předmětem činnosti nájemce.

5. [redacted].

IV.
Doba užívání

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou od [redacted] s tím, že nebude-li pronajímatel dané prostory potřebovat pro svou činnost, je možno dobu užívání prodloužit písemným dodatkem k této smlouvě nebo uzavřít novou smlouvu. Případná jednání o prodloužení nájmu zahájí smluvní strany nejpozději do [redacted].

2. Kterákoli ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu kdykoli ukončit výpovědí bez uvedení důvodu s výpovědní dobou 6 měsíců. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena příslušné smluvní straně.

3. Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit v případě, že nájemce hrubě poruší povinnosti vyplývající z této smlouvy. Za hrubé porušení se považuje, jestliže nájemce nebo osoby s ním spolupracující i přes písemné upozornění porušují pořádek a bezpečnostní či požární předpisy pro užívané prostory. V tomto případě končí smluvní vztah uplynutím 14 dnů od doručení oznámení o odstoupení nájemci.

4. Smlouvu lze ukončit také písemnou dohodou smluvních stran.

V.
Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci prostory uvedené v čl. III. za dohodnuté nájemné, které činí [redacted].

2. Nájemné je dle § 56a zákona o dani z přidané hodnoty od daně osvobozeno.

3. Celková roční výše nájemného za prostory činí [redacted], přičemž v prvním roce trvání smlouvy s ohledem na kratší dobu trvání nájmu (4 měsíce) tato výše činí [redacted]

4. Pronajímatel zároveň touto smlouvou poskytuje nájemci právo využívat vybavení pronajatých prostor a přístroje [redacted]. Celková roční výše nájemného za vybavení prostor a přístroje činí [redacted] dle platných právních předpisů, přičemž v prvním roce trvání smlouvy s ohledem na kratší dobu trvání nájmu ([redacted] dle platných právních předpisů.

5. Úhradu nájemného za prostory, vybavení prostor a přístroje provede nájemce na účet pronajímatele vedený u [redacted] a to zpětně, na základě faktury vystavené vždy k datu 31. prosince roku, ve kterém nájemní smlouva trvala, přičemž splatnost faktury je 21 dnů od vystavení.

6. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je 31. prosinec příslušného roku.

VI.
Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou prostory (včetně vybavení a přístrojů) ve stavu, v jakém se nacházejí ke dni uzavření smlouvy a nájemce je v tomto stavu přijímá a prohlašuje, že jsou způsobilé k řádnému užívání.

2. Pronajímatel je povinen po dobu užívání prostor udržovat Nemovitost včetně zabudovaných instalací a energetických systémů ve stavu, který nebude bránit užívání prostor dle sjednaného účelu.

3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci po celou dobu trvání nájmu nerušené užívání prostor a odpovídá za škody, které uživateli vzniknou v důsledku porušení této povinnosti. Pronajímatel však neodpovídá za závady, které sám nezpůsobil, které nemají příčinu v Nemovitosti, nebo nebylo v jeho silách je bez zbytečného odkladu odstranit. Pronajímatel prohlašuje, že objekt je pojištěn.

4. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci po celou dobu užívání dodávku elektrické energie, vytápění užívaných prostor, dodávku teplé a studené vody, připojení na kanalizaci a odvoz komunálního odpadu.

5. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci po celou dobu užívání realizaci externích služeb v rozsahu, který si nájemce na svoje náklady sám zajistí s příslušnými dodavateli služeb, např. telefony, internet, úklid apod., tj. služby mimo ty, uvedené v bodě 4. Čl. VI. této smlouvy, které zajišťuje pronajímatel.

6. Pronajímatel je oprávněn provádět v prostorách stavební a jiné rekonstrukční práce pouze po dohodě s nájemcem, a to tak, aby byl minimalizován zásah do činnosti nájemce. Nájemce je povinen takový zásah do svých práv z této smlouvy vyplývajících strpět, vyžadují-li to technické, ekonomické, organizační nebo jiné závažné důvody na straně pronajímatele.

VII.
Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět užívání k užívání třetí osobě. Nájemce není oprávněn nájem dle této smlouvy převést na třetí osobu.

2. Nájemce je oprávněn provést na své náklady stavební, technologické a jiné změny v prostorech včetně umístění přístrojů, popřípadě změny a doplňky výbavy a opravy, které považuje v rámci své činnosti za nezbytné, nevyžadují-li tyto změny žádné zásahy do statiky Nemovitosti, nedotýkají se žádného vedení a zachovávají charakter předmětu užívání a Nemovitosti, zejména její vnější podobu. Před provedením změn uvedených v tomto odstavci je nájemce povinen vyžádat si písemný souhlas pronajímatele, kterému musí být předloženy příslušné plány. Pronajímatel udělí svůj souhlas vždy, nevyplývají-li z požadovaných úprav žádná rizika. Souhlas pronajímatele musí mít písemnou formu. Při skončení smluvního vztahu a vrácení předmětu užívání pronajímateli budou veškeré provedené úpravy vráceny nájemcem na jeho náklady do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Veškeré prováděné úpravy musí být v souladu se všemi obecně závaznými právními předpisy. Veškerá nebezpečí, rizika a náklady spojené s přípravou a provedením požadovaných změn a oprav nese nájemce. Nájemce je povinen obstarat veškerá vyžadovaná úřední povolení nezbytná pro realizaci požadovaných úprav. Po dokončení prací musí být pronajímateli předloženy revizní zprávy.

3. Nájemce je povinen zajistit u svých zaměstnanců dodržování provozního řádu areálu, zejména zákazu kouření, zákazu požívání alkoholických nápojů a užívání omamných látek v areálu pronajímatele.

4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho požádání přístup do pronajatých prostor pro kontrolu dodržování účelu smlouvy.

5. Při ukončení smluvního vztahu je nájemce povinen předat předmět užívání pronajímateli ke dni ukončení smluvního vztahu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k případným změnám odsouhlaseným pronajímatelem a k obvyklému opotřebení. V případě, že nájemce nevyklidí prostory do 14 dní od ukončení smluvního vztahu, je pronajímatel oprávněn prostory vyklidit na náklady nájemce. Bude-li nucen vyklizení provádět pronajímatel, uhradí nájemce pronajímateli i veškeré náklady s tím spojené včetně skladovacích.

6. Nájemce je povinen dodržovat platná nařízení vztahující se k protipožární ochraně, ochraně životního prostředí a bezpečnosti práce. Případné škody a postihy související s nedodržením tohoto ustanovení jdou k tíži nájemce v plném rozsahu.

7. Nájemce je odpovědný za škodu, kterou na předmětu nájmu dle této smlouvy způsobí zaměstnanci nájemce či osoby, které jsou s nájemcem v jiném smluvním vztahu. Nájemce odpovídá za škodu na věcech vnesených do pronajatých prostor nájemcem, jeho zaměstnanci (či osobami v jiném smluvním vztahu k nájemci) nebo způsobenou odcizením.

8. Nájemce prohlašuje, že nejpozději do 2 měsíců od podpisu této smlouvy předloží pronajímateli platnou a účinnou smlouvou k pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám, přičemž výše pojistného plnění bude smluvními stranami ujednána.

VIII.

Náklady na energie a služby spojené s užíváním prostor a způsob jejich určení

1. Náklady na energie, vodné stočné a dalších služby spojené s užíváním prostor dle této smlouvy budou nájemci přefakturovány podle níže uvedených kritérií:
   - Elektrická energie: Koeficientem energetické náročnosti na jednoho pracovníka.*)
   - Teplo: V poměru užívaných ploch**) k nákladům spojeným s vytápěním areálu.
   - Vodné a stočné: Koeficientem energetické náročnosti na jednoho pracovníka.*)
   - Ostraha: V poměru užívaných ploch**) k nákladům na ostrahu.
   - Použití a úklid sociálních zařízení: V poměru přepočteného počtu pracovníků*) k nákladům spojeným s úklidem a nákladům na hygienické potřeby.
   - Komunální odpady: V poměru přepočteného počtu pracovníků*) k nákladům na odvoz komunálního odpadu.

2. Úhradu nákladů za energie a služby provede nájemce na účet pronajímatele vedený u [redacted]č. [redacted]00, a to zpětně, na základě faktury vystavené vždy k datu 31. prosince roku, ve kterém nájemní smlouva trvala, přičemž splatnost faktury je 21 dnů od vystavení.

3. Pronajímatel je povinen nájemci na základě jeho žádosti doložit vyúčtování nákladů na energie a služby.

IX.

Ostatní ujednání

1. Nájemce je původcem veškerého odpadu, který produkuje a je povinen s ním nakládat v souladu s platnými právními předpisy. Případné škody a postihy související s nedodržením tohoto ustanovení jdou k tíži nájemce v plném rozsahu.

2. Pronajímatel je povinen zajistit zaměstnancům nájemce přístup do pronajatých prostor a využití vybavení a přístrojů dle této smlouvy.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly a s jejím obsahem souhlasí.

2. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.

3. Smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze formou písemných dodatků.

V Praze dne [redacted]

[redacted]

Pronajímatel
Ústav organické chemie a biochemie AV ČR, v. v. i.

[redacted]

Nájemce
DIANA Biotechnologies, s.r.o.

[redacted]

.....
Václav Navrátil, jednatel

[redacted]